

- projekt-

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru położonego w rejonie zalewu w Szymanowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie zalewu w Szymanowie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 r., zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej "rysunkiem planu", opracowana w skali 1:2000, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie zalewu w Szymanowie”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, Dz. U. z 2014 r., poz. 379.

wyznaczającą minimalną odległość, w której można sytuować ścianę zewnętrzną budynku od granic działki budowlanej;

- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której ściana zewnętrzna budynku mieszkalnego powinna przylegać na minimum 70% jej długości z dopuszczeniem wysunięcia przed nią okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, schodów zewnętrznych i pochylni. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków gospodarczych, garażowych i garażowo – gospodarczych.
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej nie przekracza 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych ścian w stanie wykończonym wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej i powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN**;
- 3) teren zabudowy lotniskowej, oznaczony symbolem **ML**;
- 4) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami **1ZO i 2ZO**;
- 5) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1WS i 2WS**;
- 6) tereny lasu, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL i 3ZL**;
- 7) teren dolesień, oznaczony symbolem **RL**;
- 8) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW**;
- 10) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem **1KDD, 2KDD i 3KDD**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ogrodzeń wyłącznie ażurowych na terenach: **MN**, **ML**, **U/MN** i **E**,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) szyldów na elewacjach budynków i ogrodzeniach, przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m² na elewacji budynku i maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m² na ogrodzeniu;
 - g) reklam na terenie **U/MN** na elewacjach budynków i ogrodzeniach, przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m² na elewacji budynku i maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m² na ogrodzeniu;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych poza obiektami niezbędnymi podczas wznoszenia budynków i budowli,
 - b) ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów **MN**: jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów **ML**: jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem możliwości ich zagospodarowania na terenie nieruchomości;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;

- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ustala się obowiązek uzgadniania, z właściwym organem ochrony zabytków, działań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8.1. Na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** i **8MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków i ich sposobu użytkowania oraz ich rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego na każdej działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 8,0m na terenie **8MN** w przypadku podziału terenu na mniejsze działki budowlane;
- 6) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10,0m, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – 6,0 m;
- 8) poziom posadzki parteru budynków na wysokości nie większej niż 0,8m nad poziomem terenu;
- 9) maksymalną wysokość budynku istniejącej stajni na terenie **8MN** –

5,0 m;

- 10) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych równym 45° na terenach od **2MN** do **5MN**;
 - 11) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 35° na terenach od **1MN**, **6MN**, **7MN** i **8MN**;
 - 12) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
 - 13) stosowanie pokryć dachów dwu lub wielospadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych oraz w odcieniach czerwieni;
 - 14) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
 - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
 - 15) maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach od **1MN** do **7MN**: 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 16) maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie **6MN**: 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - 17) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego: 80m^2 ;
 - 18) maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie **8MN**: 300m^2 dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, 80m^2 dla budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego, 200m^2 dla budynku stajni;
 - 19) teren biologicznie czynny – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 20) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów: od **1MN** do **7MN**:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,6,
 - b) dla terenu **8MN**:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,1;
 - 21) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach: od **1MN** do **7MN**: 1500m^2 ;
 - 22) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie **8MN**: 6000m^2 .
2. Na terenach oznaczonych symbolem **ML** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno

stojącej;

- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków i ich sposobu użytkowania oraz ich rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego na działce budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 7,5 m;
- 6) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garażowych lub garażowo – gospodarczych – 6,0 m;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 9) stosowanie pokryć dachów dwu lub wielospadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych oraz w odcieniach czerwieni;
- 10) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
 - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 11) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego, garażowego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego: 80 m²;
- 13) teren biologicznie czynny – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4;
- 15) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2500 m².

3. Na terenach oznaczonych symbolem **U/MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych przeznaczonych na potrzeby turystyki i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkaniowej o powierzchni nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków i ich sposobu

użytkowania oraz ich rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę;

- 4) lokalizację nie więcej niż jednego budynku o funkcji usługowej na działce budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynków – 7,5 m;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 8) stosowanie pokryć dachów dwu lub wielospadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych oraz w odcieniach czerwieni;
- 9) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
 - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 10) maksymalną powierzchnię zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) teren biologicznie czynny – minimum 75 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 0,4;
- 23) minimalną powierzchnię działki budowlanej: nie mniej niż powierzchnia terenu **U/MN**.

4. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **1ZO** i **2ZO** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych i rowerowych o nawierzchni przepuszczalnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zachowanie dostępu do wód powierzchniowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **1WS** i **2WS** ustala się zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL** i **RL** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

7. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **E** ustala się lokalizację stacji transformatorowej.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uzgadnianie z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkich budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 12. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych: **KDD** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji drogowych obiektów inżynierskich;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zatok przystankowych i miejsc postojowych na terenach **KDD** i **KDW**;
- 6) dopuszczenie lokalizacji nowych zjazdów na działki z terenów **KDD** i **KDW**;
- 7) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach od **1MN** do **8MN** – minimum 2

miejsca postojowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny;

- 8) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **ML** – minimum 2 miejsca postojowe lub garażowe na jeden budynek rekreacji indywidualnej;
- 9) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **U/MN** – minimum 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe dla części mieszkaniowej budynku usługowego.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.